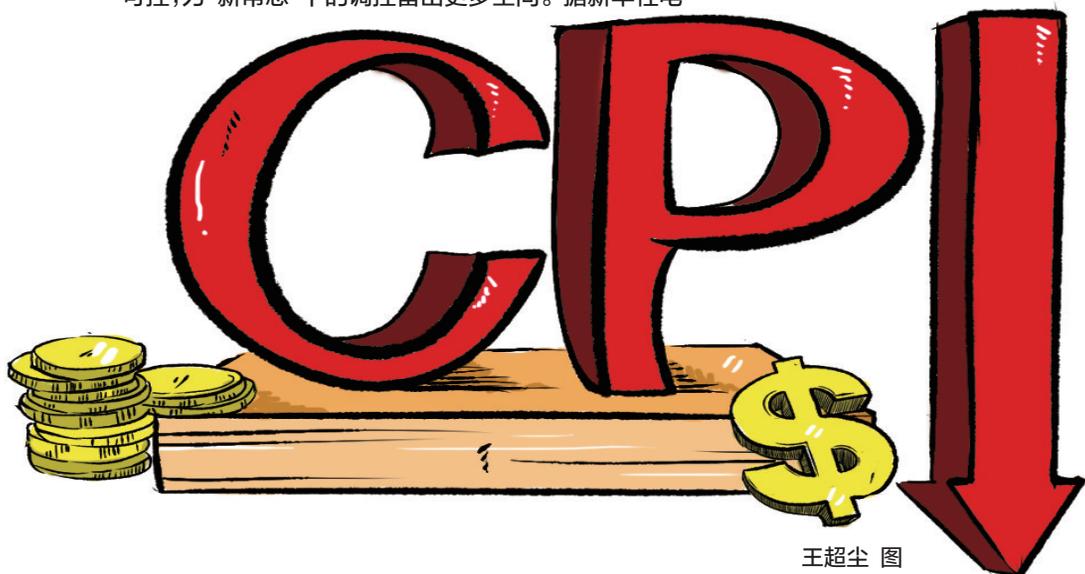




## 11月份CPI创60个月新低 为“新常态”下宏观调控留出空间

国家统计局10日公布的数据显示,2014年11月份,全国居民消费价格总水平(CPI)同比上涨1.4%,涨幅创出自2009年11月份以来的新低。业内人士预计,未来我国通胀水平仍保持温和可控,为“新常态”下的调控留出更多空间。据新华社电



王超尘 图

### 三大因素致CPI涨幅新低

国家统计局城市司高级统计师余秋梅解读称,11月份CPI环比下降,促使同比涨幅比上月回落了0.2个百分点,这主要是由于受天气、季节和国际因素影响所对应的新涨价因素的减少。

从天气因素看,11月份平均气温较往年偏高,较好的气候条件有利于南方露地蔬菜的生长和香蕉、柑橘等水果的采收,

市场供应相对充足,鲜菜和鲜果价格环比分别下降1.6%和0.5%,合计影响CPI环比下降0.06个百分点。

不过,天气对鲜菜价格的影响呈现出地区性的特点:东北、西北和华北地区鲜菜价格环比以涨为主,而华东、中南和西南地区鲜菜价格环比则以降为主。

从季节性因素来看,11月

份部分地区进入旅游淡季,飞机票、景点门票、旅行社收费和宾馆住宿价格环比分别下降6.0%、4.5%、3.7%和2.0%,合计影响CPI环比下降0.08个百分点。

从国际因素看,国际原油价格持续下跌,带动国内成品油价格下降。11月份汽油和柴油价格环比分别下降5.6%和5.9%,合计影响CPI环比下降0.05个百分点。

### 预计未来物价仍然温和上行

尽管CPI环比连续三个月下降,但在余秋梅看来,随着气温逐渐走低,预计CPI环比继续下降的可能性不大。

据新华社全国农副产品和农资价格行情系统监测显示,21种监测的全国蔬菜价格上涨明显。寿光蔬菜价格指数中心分析师王瑕分析,从监测数据来看,全国超九成蔬菜价格上涨,随着天气变冷,北方蔬菜的价格将进一步提升。

近期价格有所下跌的“火箭蛋”也很难出现真正的明显回调,短期内鸡蛋供应趋紧格局难改,随着元旦等节庆的临近,预计后市蛋价下滑幅度有限,整体

蛋价在高位徘徊。根据上海农产品中心批发市场有限公司统计,今年11月猪肉批发价格为每公斤17.85元,较今年10月均价低0.43元。一方面,消费需求疲弱;另一方面,去产能化仍在继续,预计猪肉价格则将呈现“上不去、下不来”的胶着情景。

复旦大学经济学教授殷醒民表示,随着冬季来临和前期消化翘尾因素的减少,第四季度CPI总体保持温和上涨。此外,由于当前我国经济仍处在成本上升阶段,尤其是存在劳动力等要素供给趋紧的结构性因素,资源性产品价格也有待理顺,这些都是推动中国物价上行的长期压力。

### 为“新常态”下调控留出空间

10日出炉的物价数据,无疑为市场颇为关注的中央经济工作会议留下几多期待:今年1月至11月,CPI同比上涨2%。温和可控的通胀水平为“新常态”下的宏观调控留下更多空间。

不久前的11月22日,中国人民银行下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。殷醒民分析,央行此举也意味着中性稳健的“新调控”的开始。在这样的宏观调控之下,既不会出现高的通胀率,也不会出现通货紧缩。

“一方面,货币政策意图在于发挥基准利率的引导作用,促使实际利率回归合理水平,着力缓解企业融资成本高这一突出问题;另一方面,此次利率调整采取了非对称方式,进一步推进利率市场化改革。”上海交通大学上海高级金融学院副院长朱宁说。

朱宁指出,中国经济的“新常态”需要兼顾多重目标的“新调控”。随着经济结构调整到位、产业转型升级完成,中国经济将真正实现有质量的增长。

## 告别“黄金时代”的楼市将何去何从?

市场短期回暖不具可持续性,中长期仍具备平稳发展条件

### 轻松赚钱时代已结束

2014年,楼市变化速度,显然超出市场预期。国家统计局公布的70个大中城市房价数据,可谓一个直观的观察窗口。

一季度,70个大中城市,有一半还处于环比温和上涨,然而从5月份开始,房价环比下降的城市个数持续增加,5月35个,6月55个,7月64个,8月68个,9月、10月均为69个。

不仅新建商品房如此,二手房价格环比下降的城市也持续增加,特别是到9月份,70个大中城市的二手房价全部呈环比下降态势。面对楼市种种变化,不少业内人士感慨,中国房地产行业轻松赚钱的“黄金时代”已经结束。国务院发展研究中心市场经济研究所副研究员邵挺表示,中国房地产市场和中国经济,都已经进入一个新阶段,即“供需总量基本平衡、区域结构差异扩大”。

2014年,楼市一改往日高歌猛进的姿态,投资增速放缓,库存居高不下,房价持续回落,市场分化明显。与此同时,“去行政化”调控趋势日益明朗。告别“黄金时代”的楼市将何去何从? 据新华社电

### 政策风,将往哪儿吹:要注意防范房地产泡沫

从“政策很复杂,市场很简单”到“政策很简单,市场很复杂”,2014年,楼市与“行政化”调控方式渐行渐远。

一个具有代表性的现象就是,行政色彩浓郁的限购政策逐步退出部分城市。限购的保留与取消,被业内人士视为对2014年政府工作报告提出的“分类调控”的落实。

住房城乡建设部新闻发言人倪虹明确表示:“用市场的手段调控市场的问题,这将是下一步调控的主要方向和手段。”

部分受访专家表示,经济“新常态”要求中高速增长,这对于房地产而言是利好,可以让市场慢慢去调节自己。在当前宏观经济面临下行挑战的背景下,在坚持抑制投资投机性需求外,更要注意满足居民的合理住房需求。

2014年下半年出台的一系列政策对此均有所体现。比如房贷新政策要求“对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭,为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房,执行首套房贷款政策。”住房公积金新规定中

要求推进异地贷款业务,公积金贷款对象扩大至第二套改善型自住住房。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉说:“在抑制住房投机需求的同时,支持和鼓励使用需求,就能保持房地产业的经济规模,对宏观经济稳定增长作出贡献。”

专家还建议,在中国房地产市场告别高速增长的“黄金期”,房地产投资量、竣工量和新开工量等各项重要指标的峰值已经到来的情况下,尤其要注重房地产泡沫的抑制和防范。

### 走势图,如何描绘:全面回暖可能性不大

走向“新常态”的房地产市场,呈现在大众面前的将是一幅怎样的走势图?从当前来看,银行房贷新政、央行降息等政策出台,给房地产市场注入了“强心剂”,自10月份以来,冷清的楼市有了些许变化,部分城市二手住宅价格环比有所回升。

楼市是否会全面回暖?部分专家给出的答案是否定的。他们认为,由于不少城市库存依然高企,加之土地消化周期过长,需求过度透支,房价调整尚未到位。因此,市场短期回暖不具可持续性。就中长期而言,专家认为,从全国的房价收入比、户均住房套数、居民收入增速等指标观察,中国房地产市场仍具备平稳发展的条件。

中原地产首席分析师张大伟说:“一二线城市,楼市资金面将明显好转。三四线城市因为库存绝对值过高,即使信贷刺激,出现全面回暖的可能性也不大。”